

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5461 - 059 / 2021

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovité věci - provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, která je součástí pozemku st.p.č. 196 s příslušenstvím v katastrálním území **Zadní Chodov**, obec Zadní Chodov, okres Tachov.

Znalec: Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro
telefon: 602 473 045; 374 622 251
e-mail: zbyneksova@seznam.cz

Zadavatel: Česká pošta s.p., RČ/IČO: 66253039
Vodičkova 32
110 00 Praha 1

TRŽNÍ HODNOTA	2 500 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 45 a 16 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 25.9.2021

Vyhotoveno: Ve Stříbře 6.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, která je součástí pozemku st.p.č. 196 s příslušenstvím v katastrálním území **Zadní Chodov**, obec Zadní Chodov, okres Tachov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty z důvodu uvažovaného prodeje nemovité věci.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sdělené žádné skutečnosti, které by měly vliv na tržní hodnotu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2021 za přítomnosti znalce a zástupce zadavatele a Ing. Míky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Od objednatele:

- informace o pozemku st.p.č 196 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 22.9.2021, LV 117
- informace o pozemku p.č. 317/2 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 22.9.2021, LV 1
- informace o pozemku p.č. 317/3 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 22.9.2021, LV 1
- informace o pozemku p.č. 317/8 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 22.9.2021, LV 10002
- informace o pozemku p.č. 5598/1 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 22.9.2021, LV 77
- snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.10.2021
- mapa oblasti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- 2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- 3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- 4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou

nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny

porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitě věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovitě věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Použitelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby zadavatele z důvodu uvažovaného prodeje nemovité věci.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Zadní Chodov, k.ú. Zadní Chodov
Adresa nemovité věci: Zadní Chodov 82, 348 15 Zadní Chodov

Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 117 pro k.ú. Zadní Chodov Katastru nemovitostí pro Plzeňský kraj, KP Tachov je k datu 22.9.2021 vlastníkem oceňovaných nemovitostí:

A Vlastník, jiný oprávněný
Vlastnictví
Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu
Česká pošta, s.p. Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983
11000 Praha

B	Nemovitosti			
Pozemky				
Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 196	537	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Zadní Chodov, č.p. 82, obč. vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 196

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebylo předloženo stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí ani žádná projektová dokumentace. Skutečný stav byl zjištěn na místě a objekt zaměřen.

Místopis

Obec Zadní Chodov se rozkládá cca 11,8 km severně od Tachova a cca 7,6 km severozápadně od Plané u Mariánských Lázní. Zadní Chodov má 251 obyvatel. V Zadním Chodově je obecní úřad, restaurační zařízení čerpací stanice PHM.

Možnost autobusové dopravy. Nejbližší železniční stanice je v Chodové Plané nebo v Plané u Mariánských Lázní, kde je také rozšířená občanská vybavenost včetně základní školy (II. stupeň) a mateřské školy. Pracovní příležitosti jsou v Chodové Plané, Plané, Tachově, v průmyslové zóně Nová Hospoda nebo v blízkém Německu. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Planá.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

317/2 trvalý travní porost pozemek vedený na LV 1 ve vlastnictví obce Zadní Chodov
5598/1 ostatní plocha - silnice pozemek vedený na LV 77 ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro Správu a údržbu silnic

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost - provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82 se nachází ve východní okrajové části obce v zástavbě stávajících rodinných domů a bývalých zemědělských usedlostí na křižovatce silnic vedoucích k hraničnímu přechodu s Německem dále ve směru do Tachova, Plané u Mariánských Lázní, Chodové Plané nebo do Mariánských Lázní.

Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 3172 vedený jako trvalý travní porost na LV 1 ve vlastnictví obce Zadní Chodov a z druhé strany přes pozemek p.č. 5598/1 vedený jako ostatní plocha - silnice na LV 77 ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro správu a údržbu silnic. Budova č.p. 82 je napojená na veřejný elektrorozvod, vodovod a kanalizaci. Napojená na veřejný plynovod není objektivně možné.

Dispozičně budova obsahuje 1 nebytovou jednotku umístěnou v 1. NP a 1 bytovou jednotku 2+1 umístěnou ve 2. NP.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p 82
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82
Adresa předmětu ocenění:	Zadní Chodov 82 348 15 Zadní Chodov
LV:	117
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Zadní Chodov
Katastrální území:	Zadní Chodov
Počet obyvatel:	251

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 778,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 152,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,859}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná lokalita	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,027}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,882$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,089$

1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p 82

Jedná se o objekt samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, částečně podsklepený, s obytným podkrovím. Základy jsou z lomového kamene s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti a v části z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva (cihla, kamen) tl. do 60 cm. Střecha sedlová. Krov dřevěný vázaný, krytina z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Stropy nad 1. NP dřevěné trámové v části z cihelné klenby uložené do ocelových nosníků I a nad 1. PP rovněž z cihelné klenby uložené do ocelových nosníků I. Schody do 2. NP betonové s teracovým povrchem, v prostoru bytu dřevěné schodnicové bez podstupnic a do 1. PP cihelné. Vnitřní omítky vápenné štukové. Fasáda je provedena s obkladem plastovými lamelami se zateplením. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. Vnější obklady jsou z lomového kamene. Vrata plechová dvoukřídlová. Okna jsou dřevěná dvojitá a v části ze skleněných tvarovek luxfer. Dveře dýhované a hladké do ocelových zárubní. Elektroinstalace světelná a motorová. Bleskosvod ano. Podlahy obytných místností jsou s povrchem PVC a z keramické dlažby. Podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění je ústřední teplovodní s elektrokotlem, který je společný pro celý objekt. Zdroj TUV je elektrický bojler. Rozvod studené a teplé vody. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do veřejného řádu. Vodovod je z veřejného řádu. Vnitřní vybavení jsou umyvadla, vana plechová a 2* WC kombi. Vybavení kuchyně je elektrický sporák se 4 plotýnkami. Rozvod plynu není proveden. Na části oken v 1. NP jsou osazeny mříže. Stáří domu je stanoveno na základě informací vlastníkem, odborným odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 114 roků. Rok postavení je uvažován 1907. V průběhu své životnosti byl objekt stavebně upravován. Rozsáhlejší stavební úpravy byly provedeny v roce cca 1973, kdy byl v podkroví zřízen služební byt a 1. NP upraveno jako nebytová jednotka provozovny pošty. Technický stav je průměrný až zhoršený, neboť je objekt více jak 10 roků neužívaný, uzavřený, nevětraný, nevytápěný a veškeré rozvody jsou nefunkční. Do objektu zatéká poškozenou krytinou a následně došlo k poškození dřevěné stropní konstrukce. Objekt vyžaduje výměnu prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti. Dispozičně objekt obsahuje 1 nebytovou jednotku umístěnou v 1. NP s garáží a 1 bytovou jednotku 2+1 umístěnou ve 2. NP.

- 1. PP - suterén zahrnuje: sklep, chodbu s vodárnou a schodiště (přístup pouze z venku)
- 1. NP - přízemí zahrnuje: nebytovou jednotku naposledy užívanou jako provozovnu pošty tj. halu pro veřejnost s prostorem přepážek, sál doručovatelš, komoru / trezor, telefonní budku pro veřejnost, denní místnost, WC s umývárnu, sklad, chodbu, zádveří a schodiště do 2. NP pro bytovou jednotku a garáž
- 2. NP - podkroví zahrnuje: kuchyň, 2 pokoje, koupelnu, WC, chodbu, 2* komoru
- podkroví zahrnuje: půdní skladový prostor

V KN vedena stavba jako občanská vybavenost. Po propočtu podlahových ploch převládá plocha nebytového prostoru, proto je tak i nemovitost oceněna. Údaje v KN odpovídají skutečnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP - suterén	$4,40 \cdot 6,50 + 5,50 \cdot 2,25 + 2,05 \cdot 0,74$	=	42,49
1. NP - přízemí	$8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49 + 1,83 \cdot 3,02$	=	167,95
2. NP - podkroví	$8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49$	=	162,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP - suterén	42,49 m ²	1,80 m	76,48
1. NP - přízemí	167,95 m ²	3,55 m	596,22
2. NP - podkroví	162,42 m ²	2,64 m	428,79
Součet	372,86 m²		1 101,49

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 101,49 / 372,86	= 2,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	372,86 / 3	= 124,29 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vyrovnání terénu		=	86,35 m ³
	$(8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49) \cdot 0,72 - 42,49 \cdot 0,72$		
1. PP - suterén	$(4,40 \cdot 6,50 + 5,50 \cdot 2,25 + 2,05 \cdot 0,74) \cdot 1,80$	=	76,49 m ³
1. NP - přízemí	$(8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49) \cdot 3,55 + (1,83 \cdot 3,02) \cdot 2,87$	=	592,46 m ³
zastřešení včetně podkroví	$(8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49) \cdot (1,25 + 3,92 / 2) + 4,20 \cdot 2,00 \cdot 1,80 / 2 + 4,20 \cdot 1,70 \cdot 1,80 / 2 + (1/3) \cdot 1,83 \cdot 3 \cdot 3,02 \cdot 1,93$	=	538,92 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
vyrovnání terénu	PP	86,35 m ³
1. PP - suterén	PP	76,49 m ³
1. NP - přízemí	NP	592,46 m ³
zastřešení včetně podkroví	Z	538,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 294,22 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	z lomového kamene s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, v části z	S	100

	monolitického betonu		
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 60 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové, v části z cihelné klenby	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	plastové lamely se zateplením	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	do 1. PP - cihelné, do 2. NP dřevěné s podstupnicemi s povrchem z PVC, do podkrovní betonové s teracovým povrchem, v části dřevěné schodnicové bez podstupnic	S	100
11. Dveře	dýhované v části hladké do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a v části ze skleněných tvarovek luxfer	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední topení s elektrokotlem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák se 4 plotýnkami	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vana plechová	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	odvětrání, mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80

14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9830

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9731
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0119
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 548,94
Plná cena: 1 294,22 m ³ * 4 548,94 Kč/m ³	=	5 887 329,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 114 / 150 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100)

* 0,240

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 412 958,99 Kč**

Koeficient pp

* 1,089

Cena stavby CS

= **1 538 712,34 Kč**

Provozovna pošty se služebním bytem č.p 82 - zjištěná cena

= **1 538 712,34 Kč**

2. Pozemky

Jedná se o pozemek (zastavěná plocha nádvoří) st.p.č. 196 o výměře 537 m², jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 82 a ve zbývajících částech je užíván jako dvůr se zahradou. Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 3172 vedený jako trvalý travní porost na LV 1 ve vlastnictví obce Zadní Chodov a z druhé strany přes pozemek p.č. 5598/1 vedený jako ostatní plocha - silnice na LV 77 ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro správu a údržbu silnic. Budova č.p. 82 je napojena na veřejný elektrorozvod, vodovod a kanalizaci. Napojená na veřejný plynovod není objektivně možné.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,060

Index polohy pozemku $I_P = 1,027$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,027 = 1,089$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	152,-	1,089		165,53	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	196	537	165,53	88 889,61
Stavební pozemek - celkem			537	88 889,61	
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	88 889,61 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o objekt samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, částečně podsklepený, s obytným podkrovím. Základy jsou z lomového kamene s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti a v části z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva (cihla, kamen) tl. do 60 cm. Střecha sedlová. Krov dřevěný vázaný, krytina z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Stropy nad 1. NP dřevěné trámové v části z cihelné klenby uložené do ocelových nosníků I a nad 1. PP rovněž z cihelné klenby uložené do ocelových nosníků I. Schody do 2. NP betonové s teracovým povrchem, v prostoru bytu dřevěné schodnicové bez podstupnic a do 1. PP cihelné. Vnitřní omítky

vápenné štukové. Fasáda je provedena s obkladem plastovými lamelami se zateplením. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. Vnější obklady jsou z lomového kamene. Vrata plechová dvoukřídllová. Okna jsou dřevěná dvojí a v části ze skleněných tvarovek luxfer. Dveře dýhované a hladké do ocelových zárubní. Elektroinstalace světelná a motorová. Bleskosvod ano. Podlahy obytných místností jsou s povrchem PVC a z keramické dlažby. Podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění je ústřední teplovodní s elektrokotlem, který je společný pro celý objekt. Zdroj TUV je elektrický bojler. Rozvod studené a teplé vody. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do veřejného řádu. Vodovod je z veřejného řádu. Vnitřní vybavení jsou umyvadla, vana plechová a 2* WC kombi. Vybavení kuchyně je elektrický sporák se 4 plotýnkami. Rozvod plynu není proveden. Na části oken v 1. NP jsou osazeny mříže. Stáří domu je stanoveno na základě informací vlastníkem, odborným odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 114 roků. Rok postavení je uvažován 1907. V průběhu své životnosti byl objekt stavebně upravován. Rozsáhlejší stavební úpravy byly provedeny v roce cca 1973, kdy byl v podkroví zřízen služební byt a 1. NP upraveno jako nebytová jednotka provozovny pošty. Technický stav je průměrný až zhoršený, neboť je je objekt více jak 10 roků neužívaný, uzavřený, nevětraný, nevytápěný a veškeré rozvody jsou nefunkční. Do objektu zatéká poškozenou krytinou a následně došlo k poškození dřevěné stropní konstrukce. Objekt vyžaduje výměnu prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti. Dispozičně objekt obsahuje 1 nebytovou jednotku umístěnou v 1. NP s garáží a 1 bytovou jednotku 2+1 umístěnou ve 2. NP.

- 1. PP - suterén zahrnuje: sklep, chodbu s vodárnou a schodiště (přístup pouze z venku)

- 1. NP - přízemí zahrnuje: nebytovou jednotku naposledy užívanou jako provozovnu pošty tj. halu pro veřejnost s prostorem přepážek, sál doručovatelš, komoru / trezor, telefonní budku pro veřejnost, denní místnost, WC s umývárnu, sklad, chodbu, zádveří a schodiště do 2. NP pro bytovou jednotku a garáž

- 2. NP - podkroví zahrnuje: kuchyň, 2 pokoje, koupelnu, WC, chodbu, 2* komoru

- podkroví zahrnuje: půdní skladový prostor

V KN vedena stavba jako občanská vybavenost. Po propočtu podlahových ploch převládá plocha nebytového prostoru, proto je tak i nemovitost oceněna. Údaje v KN odpovídají skutečnosti.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. PP - suterén			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	16,70 m ²	0,00	0,00 m ²
vodárna	1,17 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	4,98 m ²	0,00	0,00 m ²
			0,00 m²
1. NP - přízemí			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	3,88 m ²	1,00	3,88 m ²
prostor přepážek + hala pro veřejnost	24,19 m ²	1,00	24,19 m ²
sál doručovatelů	18,15 m ²	1,00	18,15 m ²
prostor telefonní budky	0,82 m ²	1,00	0,82 m ²
denní místnost	23,89 m ²	1,00	23,89 m ²
WC, umývárna	3,98 m ²	1,00	3,98 m ²
komora / trezor	1,33 m ²	1,00	1,33 m ²

sklad	7,87 m ²	1,00	7,87 m ²
chodba	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
garáž	37,86 m ²	1,00	37,86 m ²
schodiště do 2. NP	8,58 m ²	1,00	8,58 m ²

140,14 m²

2. NP - podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
bytová jednotka - kuchyň	23,65 m ²	1,00	23,65 m ²
bytová jednotka - komora	11,51 m ²	1,00	11,51 m ²
bytová jednotka - chodba	10,88 m ²	1,00	10,88 m ²
bytová jednotka - koupelna s WC	9,27 m ²	1,00	9,27 m ²
bytová jednotka - pokoj	24,77 m ²	1,00	24,77 m ²
bytová jednotka - komora	11,21 m ²	1,00	11,21 m ²
bytová jednotka - pokoj	33,25 m ²	1,00	33,25 m ²
bytová jednotka - schodiště	8,98 m ²	1,00	8,98 m ²

133,50 m²

273,64 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP - suterén	$4,40 \cdot 6,50 + 5,50 \cdot 2,25 + 2,05 \cdot 0,74 =$	42,49	1,80 m
1. NP - přízemí	$8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49 + 1,83 \cdot 3,02 =$	167,95	3,55 m
2. NP - podkroví	$8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49 =$	162,42	2,64 m
		372,86 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	vyrovnání terénu	$(8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49) \cdot 0,72 - 42,49 \cdot 0,72 =$	86,35
PP	1. PP - suterén	$(4,40 \cdot 6,50 + 5,50 \cdot 2,25 + 2,05 \cdot 0,74) \cdot 1,80 =$	76,49
NP	1. NP - přízemí	$(8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49) \cdot 3,55 + (1,83 \cdot 3,02) \cdot 2,87 =$	592,46
Z	zastřešení včetně podkroví	$(8,95 \cdot 10,46 + 10,14 \cdot 5,34 + 4,20 \cdot 3,49) \cdot (1,25 + 3,92/2) + 4,20 \cdot 2,00 \cdot 1,80/2 + 4,20 \cdot 1,70 \cdot 1,80/2 + (1/3) \cdot 1,83 \cdot 3,02 \cdot 1,93 =$	538,92

Obestavěný prostor - celkem:

1 294,22 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	z lomového kamene s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, v části z monolitického betonu
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 60 cm
3. Stropy	dřevěné trámové, v části z cihelné klenby
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové
8. Úprava vnějších povrchů	plastové lamely se zateplením

9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	do 1. PP - cihelné, do 2. NP dřevěné s podstupnicemi s povrchem z PVC, do podkrovní betonové s teracovým povrchem, v části dřevěné schodnicové bez podstupnic
11. Dveře	dýhované v části hladké do ocelových zárubní
12. Vrata	plechová dvoukřídlová
13. Okna	dřevěná dvojí a v části ze skleněných tvarovek luxfer
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední topení s elektrokotlem
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	elektrický bojler
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák se 4 plotýnkami
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vana plechová,
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání, mříže
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	1 294,22 m ³
Reprodukční cena	6 471 083 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	530 629	530 629	15,93
2. Svislé konstrukce	17,40	1 125 968	815 778	24,49
3. Stropy	9,30	601 811	231 360	6,95
4. Krov, střecha	7,30	472 389	248 599	7,46
5. Krytiny střech	2,10	135 893	135 893	4,08
6. Klempířské konstrukce	0,60	38 827	38 827	1,17
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	446 505	176 695	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	213 546	213 546	6,41
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	116 480	35 586	1,07
10. Schody	2,90	187 661	54 603	1,64
11. Dveře	3,10	200 604	94 728	2,84
12. Vrata	0,00	0	13 528	0,41
13. Okna	5,20	336 496	125 933	3,78
14. Povrchy podlah	3,20	207 075	61 126	1,84
15. Vytápění	4,20	271 785	143 933	4,32
16. Elektroinstalace	5,70	368 852	134 791	4,05
17. Bleskosvod	0,30	19 413	35 857	1,08
18. Vnitřní vodovod	3,20	207 075	34 728	1,04
19. Vnitřní kanalizace	3,10	200 604	39 268	1,18
20. Vnitřní plynovod	0,20	12 942	7 301	0,22
21. Ohřev teplé vody	1,70	110 008	10 745	0,32
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	7 589	0,23

23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	194 133	23 870	0,72
24. Výtahy	1,40	90 595	90 595	2,72
25. Ostatní	5,90	381 794	10 649	0,32
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	14 789	0,44
Upravená reprodukční cena			3 330 945 Kč	
Množství			1 294,22 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 574 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	168
Užitná plocha (UP)	[m ²]	274
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 294,22
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 574
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 574
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 331 314
Stáří	roků	114
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	832 829

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek (zastavěná plocha nádvoří) st.p.č. 196 o výměře 537 m², jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 82 a ve zbývající části je užíván jako dvůr se zahradou. Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 3172 vedený jako trvalý travní porost na LV 1 ve vlastnictví obce Zadní Chodov a z druhé strany přes pozemek p.č. 5598/1 vedený jako ostatní plocha - silnice na LV 77 ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro správu a údržbu silnic. Budova č.p. 82 je napojená na veřejný elektrorozvod, vodovod a kanalizaci. Napojená na veřejný plynovod není objektivně možné.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Jemnice, obec Tisová, okres Tachov		
Lokalita:	k.ú. Jemnice, obec Tisová, okres Tachov		
Popis:	pozemek o výměře 914 m ² , k.ú. Jemnice určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod, vodovod nutno řešit vrtem a odkanalizování jímkou na vyvážení, přístup po zpevněné komunikaci, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Ag bydlení Stříbro za částku 870 000,- Kč, což je 952,- Kč, po redukcí 10 % tj. 783 000,- Kč, což je 857,- Kč/m ² , zdroj: s reality, datum aktualizace: 31.8.2021, číslo zakázky: 00698.		
	oceňované pozemky výměra menší, poloha lepší, napojení na IS obdobné, využití obdobné		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90
velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší			0,99
poloha pozemku - oceňovaná nemovitost lepší			1,01

dopravní dostupnost - oceňovaná nemovitost lepší			1,01	
možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší			0,99	
intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší			0,99	
vybavenost pozemku - oceňovaná nemovitost lepší			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší			1,01	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
870 000	914	951,86	0,92	875,71

Název:	k.ú. Halže, obec Halže, okres Tachov			
Lokalita:	k.ú. Halže, obec Halže, okres Tachov			
Popis:	pozemek o výměře 2 500 m ² , k.ú. Halže určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod, vodovod nutno řešit vrtem a odkanalizování nutno řešit jímkou, přístup po nezpevněné komunikaci, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Razka reality Tachov za částku 2 692 000,- Kč, což je 1 077,- Kč, po redukci 10 % tj. 2 422 800,- Kč, což je 969,- Kč/m ² , zdroj: s reality, datum aktualizace: 14.9.2021, číslo zakázky: SF4221.			
	oceňované pozemky výměra menší, poloha obdobná, napojení na IS lepší, využití obdobné			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90	
velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší			0,96	
poloha pozemku - obdobná			1,00	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší			0,96	
intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší			0,96	
vybavenost pozemku - oceňovaná nemovitost lepší			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší			0,99	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 692 000	2 500	1 076,80	0,80	861,44

Název:	k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov			
Lokalita:	k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov			
Popis:	pozemek o výměře 1 917 m ² , k.ú. Svahy určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod a vodovod, kanalizaci, přístup po zpevněné komunikaci, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře RK Group s.r.o. Praha za částku 690 000,- Kč, což je 360,- Kč, po redukci 10 % tj. 621 000,- Kč, což je 324,- Kč/m ² , zdroj: s reality, datum aktualizace: 21.1.2021, číslo zakázky: 6322.			
	oceňované pozemky výměra menší, poloha lepší, napojení na IS lepší, využití obdobné			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90	
velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší			0,98	

poloha pozemku - oceňovaná nemovitost lepší				1,01
dopravní dostupnost - oceňovaná nemovitost lepší				1,01
možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší				0,99
intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší				0,99
vybavenost pozemku - oceňovaná nemovitost lepší				1,02
úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší				0,99
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
690 000	1 917	359,94	0,89	320,35

Minimální jednotková porovnávací cena	320 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	686 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	876 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je navržena na základě nabízených pozemků prostřednictvím realitní inzerce s reality, kde se nabídková cena pohybuje od cca 350,- Kč m² do cca 1 100,- Kč/m². Po redukcí 10 % od cca 300,- Kč/m² do cca 1 000,- Kč/m². Pro daný případ je navržena cena pozemku 700,- Kč/m², tj nad středem cenového rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	196	537	700,00		375 900
Celková výměra pozemků		537	Hodnota pozemků celkem		375 900

3. Porovnávací hodnota

3.1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82

Oceňovaná nemovitá věc

Nemovitosti obdobné velikosti, vybavení a technickém stavu (původní nebo po částečných stavebních úpravách) se nabízejí a prodávají v dané lokalitě od cca 6 500,- Kč/m² do cca 12 500,- Kč/m², po redukcí 10 % tj. od cca 6 000,- Kč/m² do cca 11 500,- Kč/m².

Užitná plocha:	273,64 m ²
Obestavěný prostor:	1 294,22 m ³
Zastavěná plocha:	167,95 m ²
Plocha pozemku:	586,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytového domu s nebytovými prostorami č.p. 591, k.ú. Planá u Mariánských Lázní, část obce Karlín, obec Planá, okres Tachov
Lokalita:	k.ú. Planá u Mariánských Lázní, část obce Karlín, obec Planá, okres Tachov
Popis:	Jedná se o RD, který je řadový krajní, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažními, bez využitelného podkroví, se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 4 bytové jednoty o dispozici cca 2+1 a v 1. NP je nebytová jednotka, která

sloužila jako hygienické zázemí pro zaměstnance (sprchy, WC, šatny). Zastavěná plocha cca 211 m². Užitná plocha cca 450 m². Příslušenství tvoří venkovní úpravy. Vytápění je kotlem na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod, vodovod a plynovod. Odkanalizování je do vlastního septiku. Výměra pozemků cca 211 m². Stáří cca 65 roků. Objekt byl v minulosti stavebně upravován. Nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Razka reality Tachov za částku 2 990 000,- Kč, což je 6 644,- Kč/m², po redukcí 10 % tj. 2 691 000,- Kč, což je 5 980,- Kč/m². Zdroj: s reality, datum aktualizace: 31.7.2021, číslo zakázky: SF8220.

Pozemek: 211,00 m²
Užitná plocha: 450,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnávací nemovitost větší	0,96
K3 Poloha - srovnávací nemovitost lepší	0,99
K4 Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší	0,99
K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší	0,97
K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší	0,95



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnávací nemovitost větší; Poloha - srovnávací nemovitost lepší; Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	450,00	6 644	0,80	5 315

Název: Prodej zemědělské usedlosti č.p. 20, k.ú. Horní Jadruž, obec Chodský Újezd, okres Tachov

Lokalita: k.ú. Horní Jadruž, obec Chodský Újezd, okres Tachov

Popis: Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, která je samostatně stojící, částečně podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, s částečným obytným podkrovím, se sedlovou střechou, která dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku o dispozici cca 5+1. Zastavěná plocha cca 175 m². Užitná plocha cca 240 m². Příslušenství tvoří vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty. Vytápění je kamny na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod a vodovod. Odkanalizování do žumpy. Možnost napojení na veřejný plynovod. Výměra pozemků cca 4 486 m². Stáří cca 100 roků. Objekt byl v minulosti stavebně upravován. Nyní vyžaduje celkovou rekonstrukci. Objekt vhodný pro agroturistiku nebo jako pension. Nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M & M reality holding Praha za částku 2 950 000,- Kč, což je 12 292,- Kč/m², po redukcí 10 % tj. 2 655 000,- Kč, což je 11 063,- Kč/m². Zdroj: s reality, datum aktualizace: 4.10.2021, číslo zakázky: 759003.

Pozemek: 4 486,00 m²

Užitná plocha: 240,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost větší	1,01
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší	1,01
K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost lepší	1,02
K6 Vliv pozemku - srovnávací nemovitost - pozemky výměra větší	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší	0,98



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnávací nemovitost větší; Poloha - srovnávací nemovitost lepší; Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 950 000	240,00	12 292	0,85	10 448

Název: Prodej rodinného domu, k.ú. Studánka, obec Tachov, okres Tachov

Lokalita: k.ú. Studánka, obec Tachov, okres Tachov

Popis: Jedná se o RD, který je samostatně stojící, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku o dispozici cca 3+1. Zastavěná plocha cca 180 m². Užitná plocha cca 150 m². Příslušenství tvoří vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod, vodovod. a kanalizaci. Možnost napojení na veřejný plynovod. Výměra pozemků cca 786 m². Stáří cca 100 roků. Objekt byl v minulosti stavebně upravován. Nyní jsou v části vyměněna okna za plastová, rozvody elektroinstalace, vody a topení. Nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Razka reality Tachov za částku 1 850 000,- Kč, což je 12 333,- Kč/m², po redukcí 10 % tj. 1 665 000,- Kč, což je 11 100,- Kč/m². Zdroj: s reality, datum aktualizace: 13.9.2021, číslo zakázky: 22268.

Pozemek: 786,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost větší	1,02
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší	1,01
K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost lepší	1,01
K6 Vliv pozemku - srovnávací nemovitost - pozemky výměra větší	0,99
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší	1,03



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší; Celkový stav - oceňovaná nemovitost lepší; Vliv pozemku - srovnávací nemovitost - pozemky výměra větší; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 850 000	150,00	12 333	0,95	11 716

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je tržní hodnota oceňované nemovitosti jako celku navržena 2 500 000,- Kč, tj. cca 9 100,- Kč, což je nad středem cenového rozpětí.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 315 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 160 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 716 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 160 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	273,64 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 506 542 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p 82	5 887 329,13 Kč	1 412 958,99 Kč
Celkem:	5 887 329,13 Kč	1 412 958,99 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p 82	1 538 712,30 Kč
2. Pozemky	88 889,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 627 601,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 627 600,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetsedmtisícšestset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 627 600 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetsedmtisícšestset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82 832 828,50 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 375 900,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82 2 506 542,40 Kč

Porovnávací hodnota	2 506 542 Kč
Věcná hodnota	1 208 729 Kč
z toho hodnota pozemku	375 900 Kč

Silné stránky

lokalita v blízkosti Tachova, Chodové Plané, Plané i hranic s Německem z hlediska pracovních příležitostí, IS kromě plynovodu v míst, po rekonstrukci možnost využívat objekt jako dvougenerační.

Slabé stránky

starší objekt, který vyžaduje stavební úpravy související s výměnou prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti.

Tržní hodnota

2 500 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota oceňované nemovité věci - provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, která je součástí pozemku st.p.č. 196 s příslušenstvím v k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov je navržena na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, zejména porovnávací metodou. Přihlédnuto je rovněž k tomu, že se jedná o lokalitu v blízkosti Tachova, Chodové Plané, Plané i hranic s Německem z důvodu pracovních příležitostí, veřejné IS (kromě plynovodu), po rekonstrukci možnost využívat jako dvougenerační, ale na druhé straně se jedná o objekt, který vyžaduje stavební úpravy související s výměnou prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

2 500 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
informace o pozemku st.p.č 196, LV 117, platnost k datu 22.9.2021	1
informace o pozemku p.č. 317/2, LV 1, platnost k datu 22.9.2021	1
informace o pozemku p.č. 317/3, LV 1, platnost k datu 22.9.2021	1
informace o pozemku p.č. 317/8, LV 10002, platnost k datu 22.9.2021	1
informace o pozemku p.č. 5598/1, LV 77, platnost k datu 22.9.2021	1
snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.10.2021	1
mapa oblasti	2
fotodokumentace nemovitosti	8

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 063 / 2021.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995, Spr. 1176/95, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5461 - 059 / 2021 evidence posudků.

Ve Stříbře 6.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

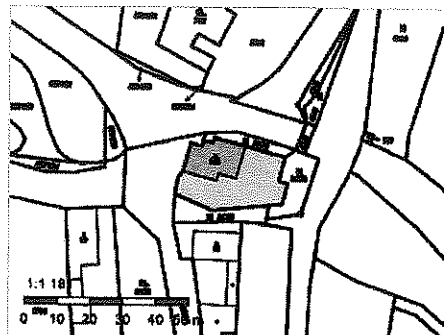
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5461 - 059 / 2021

	počet stran A4 v příloze:
informace o pozemku st.p.č 196, LV 117, platnost k datu 22.9.2021	1
informace o pozemku p.č. 317/2, LV 1, platnost k datu 22.9.2021	1
informace o pozemku p.č. 317/3, LV 1, platnost k datu 22.9.2021	1
informace o pozemku p.č. 317/8, LV 10002, platnost k datu 22.9.2021	1
informace o pozemku p.č. 5598/1, LV 77, platnost k datu 22.9.2021	1
snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.10.2021	1
mapa oblasti	2
fotodokumentace nemovitosti	8

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 196
Obec: Zadní Chodov [541362]
Katastrální území: Zadní Chodov [789585]
Číslo LV: 117
Výměra [m²]: 537
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Zadní Chodov [189588]; č. p. 82; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 196
Stavební objekt: č. p. 82
Adresní místa: č. p. 82

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

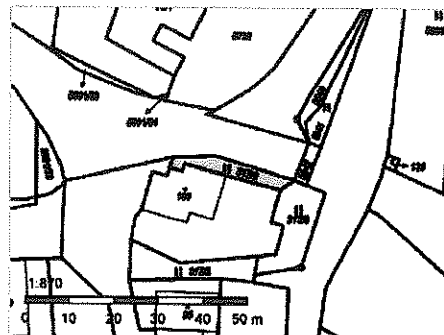
* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.09.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 317/2
Obec: Zadní Chodov [541362]
Katastrální území: Zadní Chodov [789585]
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 104
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Obec Zadní Chodov, č. p. 100, 34815 Zadní Chodov

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<u>76701</u>	<u>104</u>

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

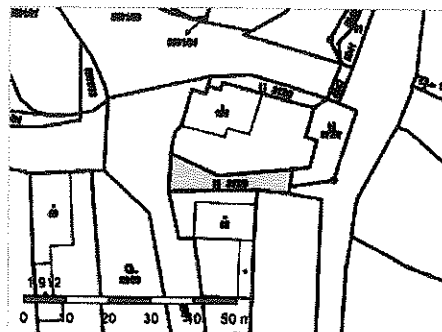
* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.09.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [317/3](#)
Obec: [Zadní Chodov \[541362\]](#)
Katastrální území: [Zadní Chodov \[789585\]](#)
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 166
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Obec Zadní Chodov, č. p. 100, 34815 Zadní Chodov

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
76701	166

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

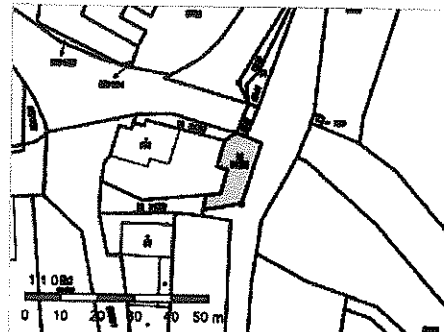
[☞] Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.09.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 317/8
Obec: Zadní Chodov [541362]
Katastrální území: Zadní Chodov [789585]
Číslo LV: 10002
Výměra [m²]: 177
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
76701	177

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.09.2021 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 5598/1 
Obec: Zadní Chodov [541362] 
Katastrální území: Zadní Chodov [789585]
Číslo LV: 77
Výměra [m²]: 1063
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: silnice
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Pochl
Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Pochl
Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace, Koterovská 462/162, Koterov, 32600 Plzeň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ


Parcela nemá evidované BPEJ.


Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

 ^a Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov 

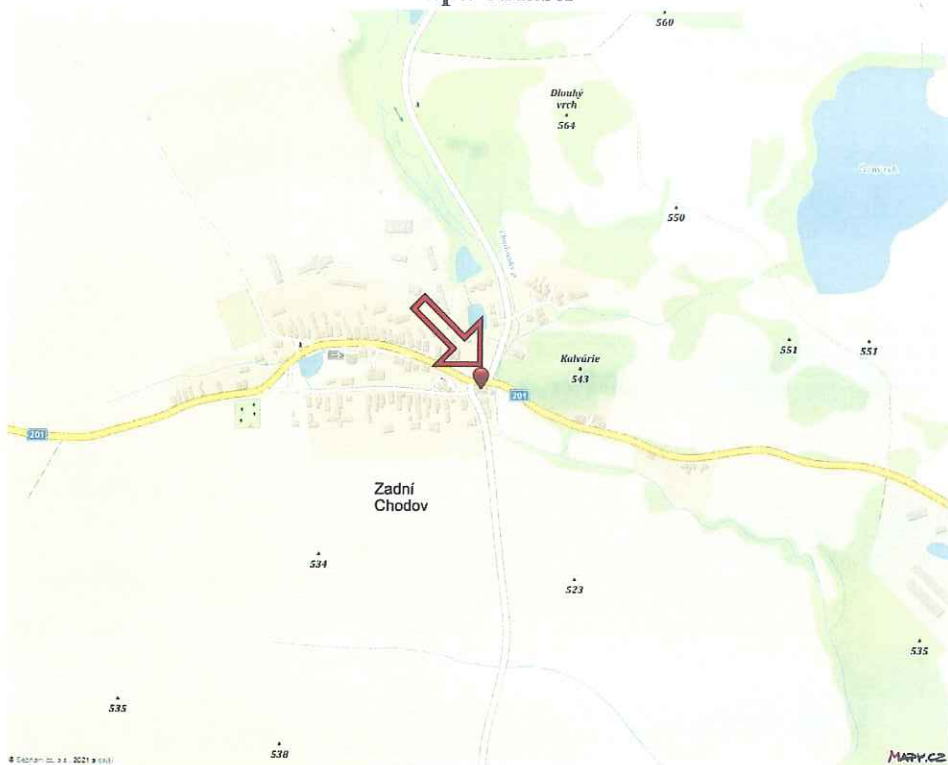
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.09.2021 09:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 6.10.2021

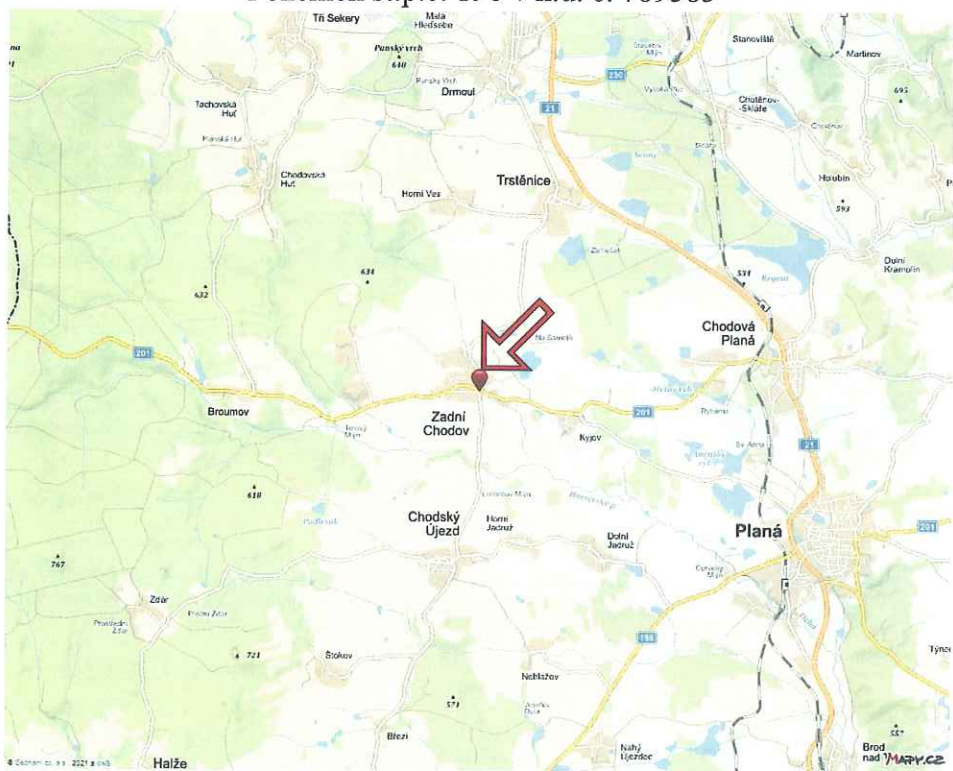


Pozemek st.p.č. 196 v k.ú. č. 789585

Mapa oblasti



Pozemek st.p.č. 196 v k.ú. č. 789585



Pozemek st.p.č. 196 v k.ú. č. 789585

Mapa oblasti

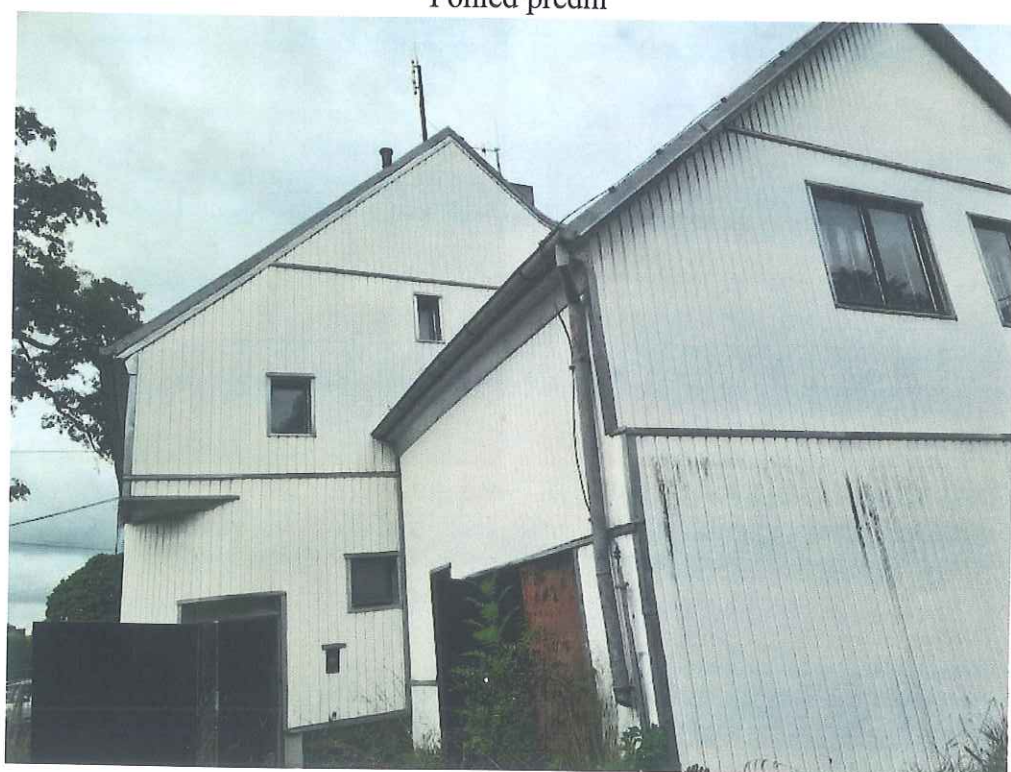


Pozemek st.p.č. 196 v k.ú. č. 789585

**Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres
Tachov**



Pohled přední



Pohled zadní + boční

Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov



1. NP - nebytová jednotka - prostor přepážek + hala pro veřejnost



1. NP - nebytová jednotka - komora / místnost pro veřejný telefon



1. NP - nebytová jednotka - zádveří / vstup pro klienty



1. NP - nebytová jednotka - zádveří / vstup pro klienty - propadlý strop

Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov



1. NP - nebytová jednotka - chodba + elektrokotel



1. NP - nebytová jednotka – chodba



1. NP - nebytová jednotka - WC



1. NP - nebytová jednotka - sklad

Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov



1. NP - nebytová jednotka - denní místnost



1. NP - nebytová jednotka – garáž



1. NP - schodiště do 2. NP



2. NP - bytová jednotka - kuchyň

Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov



2. NP - bytová jednotka - koupelna



2. NP - bytová jednotka - elektrický bojler



2. NP - bytová jednotka - WC



2. NP - bytová jednotka - chodba

Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov



2. NP - bytová jednotka - pokoj



2. NP - schodiště do podkroví



2. NP - bytová jednotka - pokoj



2. NP - bytová jednotka - komora

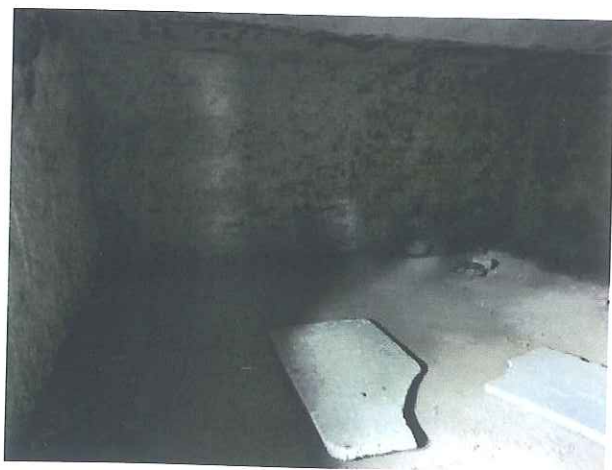
Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov



2. NP - bytová jednotka - komora



2. NP - bytová jednotka - schodiště do pokoje nad garáží



1. PP - sklep



1. PP - sklep + studna

Provozovna pošty se služebním bytem č.p. 82, k.ú. Zadní Chodov, obec Zadní Chodov, okres Tachov



Pohled boční + zadní



Pohled boční + přední



Pohled přístupový pozemek



Pohled PENB

